

Lavori Pubblici

Informazione tecnica **on-line**

**i.power
RIGENERA**La soluzione
per la rigenerazione
delle **infrastrutture**

🏠 News Normativa Focus Libri Aziende Prodotti Professionisti Bandi Newsletter

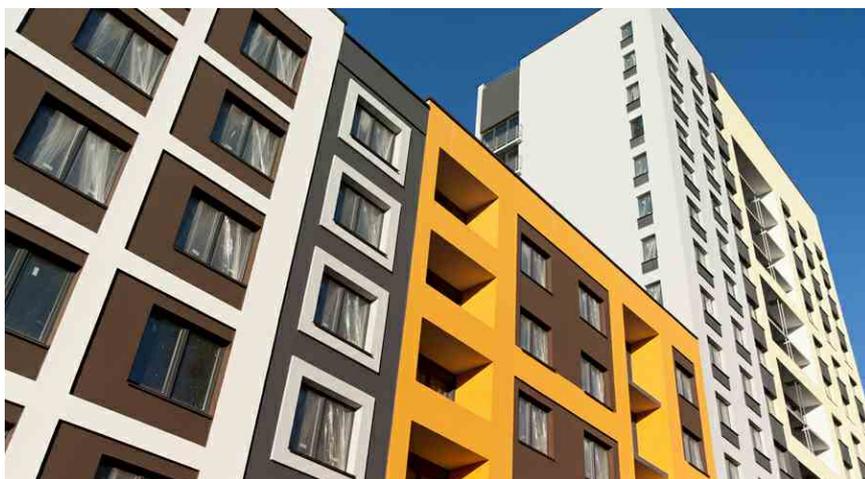
📍 Contatti 👤 Accedi/Registrati

Home > News > EDILIZIA

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: la nuova ristrutturazione edilizia

12/12/2020

👁 1.048 volte



Nell'attesa che si completi il processo di riforma del **Testo Unico dell'Edilizia** con la nuova **Disciplina delle Costruzioni**, il **DPR n. 380/2001** ha subito parecchie e pesanti modifiche da parte del **D.L. n. 76/2020** (c.d. **Decreto Semplificazioni**).



Decreto Semplificazioni: le modifiche al Testo Unico Edilizia

Modifiche che hanno avuto come obiettivo principale quello di accelerare l'attività edilizia mantenendo i valori di tutela dei territori. Un progetto ambizioso che ha portato alla **modifica di parecchi articoli**, alcuni dei quali hanno necessitato di alcuni chiarimenti operativi da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero per la Funzione Pubblica.



Le **modifiche apportate** al Testo Unico Edilizia sono contenute nei seguenti articoli del Decreto Semplificazioni:

- art. 10 (Semplificazioni e altre misure in materia edilizia);
- art. 10-bis (Semplificazioni in materia di demolizione di opere abusive), che sostituisce integralmente l'art. 41 (Demolizione di opere abusive) del DPR n. 380/2001.

Decreto Semplificazioni e Testo Unico Edilizia: le modifiche alla Ristrutturazione edilizia

Tra le modifiche al DPR n. 380/2001 che hanno necessitato di maggiori

**Speciale
Progettisti**Segui **Lavori Pubblici** su Segui **Lavori Pubblici** su Segui **Lavori Pubblici** su

REGISTRATI

Non perdiamoci di vista... **iscriviti alla newsletter**

SDA Bocconi
SCHOOL OF MANAGEMENT

**REAL ESTATE
MANAGEMENT**

MILANO • ITALY

PREPARATI PER
UN NUOVO FUTURO >

chiarimenti, c'è quella all'art. 3, comma 1, lettera d), che riguarda la definizione di **ristrutturazione edilizia** che nella sua nuova formulazione diventa:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Una nuova definizione con innovazioni significative, chiarite dalla **circolare congiunta** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero per la Funzione Pubblica, inviata alla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, all'Unione delle Province d'Italia, all'Associazione Nazionale Comuni Italiani, al Dipartimento per le Infrastrutture, i Sistemi Informativi e Statistici e ai Provveditorati Interregionali per le Opere pubbliche.

Ristrutturazione edilizia: il nuovo concetto di demolizione e ricostruzione

Tra le innovazioni più significative vi è senz'altro quella relativa agli interventi di "demolizione e ricostruzione" che adesso rientrano tra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quando avviene con diversi:

- sagoma;
- prospetti;
- sedime;
- caratteristiche planivolumetriche e tipologiche;
- innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;

con l'aggiunta di un ulteriore periodo per cui i medesimi interventi di demolizione e ricostruzione possono prevedere "nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana".

Viene, dunque, ampliata l'area degli interventi ricadenti nella nozione di ristrutturazione edilizia, individuando i parametri la cui modifica – a differenza di quanto previsto dalla previgente disciplina – non risulta rilevante ai fini della qualificazione di un intervento di demolizione e ricostruzione come ristrutturazione edilizia, piuttosto che come nuova costruzione.

Ristrutturazione edilizia: attenzione ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/2004

Viene anche previsto un maggior rigore rispetto agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del **D.Lgs. n. 42/2004** (c.d. Codice dei beni culturali e del paesaggio). Mentre in precedenza la demolizione e ricostruzione di detti immobili poteva qualificarsi come ristrutturazione edilizia solo ove ne fosse rispettata la sagoma originaria, oggi si richiede il mantenimento di "sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche" e si precisa che non devono essere previsti incrementi di volumetria.

Altra innovazione è relativa all'equiparazione agli edifici vincolati ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 di quelli ubicati nelle zone omogenee A e in quelle ad esse assimilabili in base ai piani urbanistici comunali, nonché "nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico", fatte salve "le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici".

Modifica dei prospetti in manutenzione straordinaria con SCIA

Altra modifica importante riguarda l'innovazione relativa all'art. 3, comma 1, lettera b). Adesso, la modifica dei soli prospetti costituisce **intervento di manutenzione straordinaria**, sottoposto al regime della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) (art. 22 del Testo Unico Edilizia), laddove:

- la modifica sia necessaria per mantenere o acquisire l'agibilità di un edificio legittimamente realizzato ovvero per l'accesso allo stesso;
- l'intervento non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, sia conforme alla vigente disciplina urbanistica e non pregiudichi il "decoro architettonico" dell'edificio.

Segui lo Speciale Testo Unico Edilizia e resta sempre aggiornato

A cura di **Redazione LavoriPubblici.it**

© Riproduzione riservata



Tag:

EDILIZIA

Testo Unico Edilizia

Ristrutturazioni edilizie